RYNEK DÓBR LUKSUSOWYCH

Raport „Rynek dóbr luksusowych w Polsce” ma na celu przedstawienie aktualnej sytuacji oraz analizę trendów i dynamiki rozwoju sektora luksusowego w Polsce. W ciągu ostatnich kilku lat kraj stał się istotnym rynkiem dla globalnych marek, a rosnąca siła nabywcza oraz zmieniające się preferencje konsumentów stwarzają nowe możliwości dla inwestycji w tym segmencie. W raporcie przedstawimy szczegółową charakterystykę konsumentów dóbr luksusowych, ich zachowań zakupowych oraz prognozy dotyczące przyszłości rynku, uwzględniając wpływ czynników ekonomicznych, społecznych i technologicznych.

RYNEK DÓBR LUKSUSOWYCH ROŚNIE W SIŁĘ

Polski rynek dóbr luksusowych osiągnie rekordową wartość 55,6 mld zł w 2024 r., co oznacza wzrost o 24,6 proc. w porównaniu z rokiem poprzednim – wynika z jubileuszowej, 15. edycji raportu KPMG pt. „Rynek dóbr luksusowych w Polsce".

Największy udział w tym segmencie, wynoszący 65 proc., mają samochody premium i luksusowe, których wartość szacowana jest na 36 mld zł (+34,8 proc. r/r). Raport uwzględnia również analizę rynku sztuki, który w 2023 r. osiągnął wartość blisko 570 mln zł. Sztuka staje się coraz bardziej popularnym elementem portfela inwestycyjnego zamożnych Polaków w odpowiedzi na rosnące zainteresowanie alternatywnymi aktywami. Wzrost liczby osób zamożnych, osiągających dochód powyżej 1 mln zł rocznie, wyniósł 11 proc. r/r, osiągając 73,5 tys. osób. Od momentu pierwszej publikacji raportu KPMG na temat dóbr luksusowych w Polsce w 2010 r. rynek ten przeszedł znaczną transformację. Wzrost wartości wynikał z rosnącej liczby zamożnych konsumentów, rozwoju krajowych i międzynarodowych marek premium, a także wzrostu siły nabywczej klasy średniej i wyższej. Wzrost rynku był również wspierany przez zmiany gospodarcze oraz ewolucję gustów konsumentów. Kluczowe momenty w rozwoju rynku to m.in. otwarcie pierwszego ekskluzywnego domu handlowego w 2011 r., powstanie luksusowego hotelu w zrewitalizowanym Hotelu Europejskim w Warszawie w 2018 r., a także rozkwit e-commerce, zwłaszcza po wybuchu pandemii COVID-19. Polska, mimo że wciąż dogania dojrzałe rynki Europy Zachodniej,

staje się coraz ważniejszym graczem na globalnym rynku dóbr luksusowych, a kluczowe trendy, takie jak personalizacja, świadomość ekologiczna czy popularność dóbr z drugiego obiegu, potwierdzają rosnącą pozycję Polski na tym rynku – komentuje Tomasz Wiśniewski, partner w Dziale Deal Advisory, szef zespołu wycen w Europie Środkowo-Wschodniej, KPMG w Polsce.

Wzrost liczby zamożnych Polaków

Wzrost liczby zamożnych Polaków ma duży wpływ na rynek dóbr luksusowych. W 2023 r. liczba osób o rocznych dochodach powyżej 120 tys. zł wzrosła o 34 proc. r/r, osiągając 2,5 mln osób. Łączne dochody tej grupy wyniosły 714 mld zł (+29 proc. r/r). Wzrost dotyczył wszystkich grup zamożności, a wśród nich wyróżniają się cztery kategorie:

• Dobrze zarabiający (120-240 tys. zł rocznie): 1,8 mln osób (+47 proc. r/r), łączne dochody 290 mld zł (+55 proc. r/r),

• Zamożni (240-600 tys. zł rocznie): 545 tys. osób (+9 proc. r/r), łączne dochody 189,3 mld zł (+20 proc. r/r),

• Bogaci (600 tys.- 1 mln zł rocznie): 90,1 tys. osób (+11 proc. r/r), łączne dochody 68,5 mld zł (+16 proc. r/r),

• Bardzo bogaci (powyżej 1 mln zł rocznie): 73,5 tys. osób (+11 proc. r/r), łączne dochody 166 mld zł (+11 proc. r/r).

NAJWIĘCEJ OSÓB ZAMOŻNYCH MIESZKA NA MAZOWSZU, A W INNYCH WOJEWÓDZTWACH Z WYŻSZĄ LICZBĄ OSÓB Z DOCHODAMI POWYŻEJ 1 MLN ZŁ ROCZNIE WYRÓŻNIAJĄ SIĘ WIELKOPOLSKA, MAŁOPOLSKA I ŚLĄSK.

Najwięcej osób zamożnych mieszka na Mazowszu, a w innych województwach z wyższą liczbą osób z dochodami powyżej 1 mln zł rocznie wyróżniają się Wielkopolska, Małopolska i Śląsk. Wzrost liczby osób bardzo bogatych najsilniej obserwowany jest w województwach zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim oraz podkarpackim.

Aktywa netto polskich gospodarstw domowych na koniec II kw. 2024 r. wyniosły

2 348 mld zł (+14 proc. r/r), z czego 40 proc. stanowiły depozyty, a 21,7 proc. inwestycje, które osiągnęły wartość 678 mld zł (+6,6 proc. r/r). Wzrost wartości aktywów następuje mimo dość konserwatywnego podejścia Polaków do inwestowania, szczególnie w kontekście wysokiej inflacji.

W co inwestują zamożni?

Segment samochodów luksusowych i premium pozostaje dominującym obszarem rynku dóbr luksusowych w Polsce. W 2024 r. jego wartość osiągnie 36 mld zł (+34,8 proc. r/r), a sprzedaż aut marek premium i luksusowych rośnie. Wartość rynku luksusowych usług hotelarskich i SPA wynosi 7,8 mld zł, a wartość rynku nieruchomości premium i luksusowych wzrosła do 3,5 mld zł (+6,7 proc. r/r).

Sztuka, traktowana jako element inwestycyjny, także zyskuje na znaczeniu. W 2023 r. rynek sztuki osiągnął wartość 567,7 mln zł, a w 2024 r. eksperci szacują, że obrót na tym rynku wyniesie od 450 do 480 mln zł. Sztuka staje się ważnym elementem dywersyfikacji portfela inwestycyjnego, łącząc wartość materialną z emocjonalnym zyskiem.

SZTUKA, TRAKTOWANA JAKO ELEMENT INWESTYCYJNY, ZYSKUJE NA ZNACZENIU.

E-commerce i nowe technologie zmieniają rynek dóbr luksusowych, a prognozy wskazują, że do 2025 r. aż 25 proc. transakcji w tej branży będzie odbywać się online. Luksus staje się coraz bardziej zróżnicowany, z rosnącym zainteresowaniem modą ekologiczną i zrównoważoną oraz inwestycjami w nieruchomości premium. ■

Powstańców 7D

MIASTO
MOŻLIWOŚCI

TWOJA INWESTYCJA W JEGO CENTRUM

APARTAMENTY PREMIUM. WROCŁAW

powstancow7d.pl | +48 71 78 58 154

Archicom
ECHO GROUP

WŁOCHY ROSNĄ NA MAPIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI LUKSUSOWYCH

Europejski rynek nieruchomości luksusowych wykazuje niezwykłą odporność na wyzwania polityczne i ekonomiczne. Efektem jest nieustanny popyt na inwestycje z najwyższej półki.

OKSANA AGNIESZKA ŻENDARSKA
ekspertka rynku nieruchomości i inwestycji zagranicznych

Niedawno świat obiegła informacja, że Elon Musk chce kupić zamek we Włoszech. Nie tylko on. W tym roku zamożni klienci, w tym także Polacy, inwestycyjny zoom ustawiają przede wszystkim właśnie na Italię.

Nieruchomości luksusowe to łakomy kąsek światowych finansów. Analitycy prognozują, że do 2034 r. wartość globalnego rynku nieruchomości premium sięgnie imponującej kwoty 1,2 bln dol. Z kolei wartość polskiego rynku tego segmentu KPMG szacuje obecnie na ok. 3,5 mld zł.

Bogaty znaczy rozważny

Większość UHNWI – Ultra High Net Worth Individuals, czyli posiadających aktywa inwestycyjne o wartości co najmniej 30 mln dol. – przeznacza swoje środki na konserwatywne instrumenty. Około 50 proc. ich aktywów to inwestycje o niskim ryzyku. Luksusowe nieruchomości stanowią przy tym ok. 35 proc. portfela inwestycyjnego tych osób. To przeczy dość powszechnemu przekonaniu, że im bogatsza osoba, tym większe ryzyko jest skłonna ponosić. Jest przeciwnie – większość zamożnych ludzi cechuje się mniejszą skłonnością do karkołomnych posunięć finansowych.

Włoski segment premium dla wybranych

Niezależnie od tego, czy inwestor szuka luksusowych apartamentów w Mediolanie, czy willi na Sardynii, znajdzie ciekawe propozycje inwestycji premium. Powiedzmy jednak wprost: nie jest ich wiele i oferty na ogół nie pojawiają się w przestrzeni publicznej. Włochy pozostają atrakcyjne dla zagranicznych nabywców dzięki dostępności rynku w porównaniu z innymi krajami europejskimi. Co najważniejsze, taki zakup wciąż się opłaca. W tym roku można spodziewać się zwiększenia liczby i wartości transakcji. W dużej mierze decyduje o tym unijna polityka kredytowa. Europejski

Bank Centralny (EBC) w 2024 r. czterokrotnie obniżył stopy procentowe, które obecnie kształtują się na poziomie 3,0 proc. Analitycy przewidują, że do końca tego roku stopy procentowe mogą spaść nawet do 1,5 proc.

Nie tylko Musk kupuje we Włoszech

Luksusowe nieruchomości we Włoszech od lat umacniają swoją pozycję wśród destynacji premium, przyciągając zagranicznych nabywców prestiżowymi lokalizacjami, wysoką jakością życia i bogatym dziedzictwem kulturowym. W zasadzie od lat plasują się w czołówce tego segmentu w Europie. Najważniejszy element włoskiego rynku nieruchomości luksusowych to

ekskluzywne wille. Wyróżniają je duże działki z ogrodami, winnicami, prywatnymi basenami oraz kortami tenisowymi. Niektóre wille mają także prywatny dostęp do plaży, co jest unikalną cechą Włoch w porównaniu z innymi krajami, takimi jak np. Hiszpania. W ofercie sprzedaży są też cenne zamki wystawiane na sprzedaż przez rodziny o bogatym rodowodzie. Niedawno świat obiegła informacja o tym, że Elon Musk chce kupić zamek w Italii. Na ogół sprzedawane są one wraz z otaczającą je infrastrukturą, czyli winnicami, restauracjami i barami. Ceny takich nieruchomości zaczynają się od kilku milionów euro i mogą sięgać kilkunastu milionów, zwłaszcza w prestiżowych lokalizacjach, jak okolice jeziora Como i Garda.

Od Rzymu, przez Sardynię, po Mediolan

Rośnie także popyt na luksusowe domy i wysokiej jakości apartamenty na północy Włoch, w Rzymie oraz na Sardynii. W 2024 r. zanotowano prawie 10-procentowy wzrost popytu w porównaniu z poprzednim okresem. Mediolan jest jednym z kluczowych rynków luksusowych nieruchomości z udziałem wynoszącym 17 proc. Średni koszt nieruchomości luksusowych w Mediolanie waha się od 14 tys. do 15 tys. euro/m², a w ekskluzywnych dzielnicach, takich jak Quad d'Oro, ceny osiągają nawet 19 tys. euro/m². W 2024 r. obroty na rynku luksusowych nieruchomości w Mediolanie przekroczyły 800 mln euro, co oznacza 3-procentowy wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym. Co ciekawe, wielu zamożnych nabywców korzysta z włoskiego systemu podatku liniowego. I chociaż w sierpniu roczny

NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY INWESTOR SZUKA LUKSUSOWYCH APARTAMENTÓW W MEDIOLANIE, CZY WILLI NA SARDYNII, ZNAJDZIE CIEKAWE PROPOZYCJE INWESTYCJI PREMIUM.

podatek wzrósł ze 100 tys. euro do 200 tys. euro, chętnych do zakupów nie brakuje.

Na plusie nie tylko luksus

Wszystko wskazuje na to, że cały rynek nieruchomości we Włoszech będzie na plusie. Klimat śródziemnomorski, wspaniała kuchnia, wino, historia i jedynie dwugodzinny lot samolotem z naszego kraju to niepodważalne atuty Włoch. Do tego taka inwestycja może zapewnić solidne dochody. Ze względu na duży ruch turystyczny praktycznie przez cały rok (a już na pewno w sezonie) mieszkania na wynajem, zwłaszcza w regionach turystycznych, mogą generować znaczne dochody. Średni dochód z wynajmu nieruchomości we Włoszech wynosi ok. 4-5 proc. rocznie.

W prognozach ciągłe wzrosty

Eksperci jednego z największych włoskich portali nieruchomości przewidują, że w 2025 r. ceny mieszkań ogółem wzrosną o 3,1 proc., przy czym w dużych miastach wzrost będzie wyższy: Mediolan – 6,9 proc., Wenecja – 6,5 proc., Rzym – 6 proc., Bergamo – 5,2 proc., Bolonia – 5,1 proc., Neapol – 5 proc. W Mediolanie i Rzymie rosną ceny sprzedaży i czynsze, szczególnie w przypadku nowych nieruchomości, co jest wynikiem niedoborów podaży spowodowanych spowolnieniem w budownictwie.

KLIMAT ŚRÓDZIEMNOMORSKI, WSPANIAŁA KUCHNIA, WINO, HISTORIA I JEDYNIE DWUGODZINNY LOT SAMOLOTEM Z NASZEGO KRAJU TO NIEPODWAŻALNE ATUTY WŁOCH.

Według Komisji Europejskiej inflacja w 2025 r. wyniesie 1,9 proc., a wzrost PKB 1,0 proc. Te wskaźniki, mimo globalnej niestabilności, sprzyjają dalszemu rozwojowi rynku nieruchomości także we Włoszech. Rok 2025 zapowiada się wręcz jako przełomowy dla włoskiego rynku nieruchomości luksusowych. Włochy pozostają atrakcyjne dla zagranicznych nabywców dzięki dostępności rynku w porównaniu z innymi krajami europejskimi. Popyt na luksusowe nieruchomości będzie stabilny, zwłaszcza w regionach turystycznych.

3 powody skłaniające do inwestycji we Włoszech w 2025 r.

1. Niższe stopy procentowe: korzystne warunki uzyskiwania kredytów hipotecznych.

2. Atrakcyjne lokalizacje: północne i środkowe Włochy przyciągają nowych nabywców dzięki rozwiniętej infrastrukturze i wysokiemu standardowi życia.

3. Wzrost stawek wynajmu: coraz wyższe stawki wynajmu w odpowiedzi na rosnący popyt, szczególnie w dużych miastach.■

TRENDY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Mimo wyzwań związanych z wysokimi stopami procentowymi i trudnościami przy pozyskiwaniu kredytów popyt na nieruchomości w Polsce nie słabnie, a w niektórych segmentach wręcz wzrasta.

KUBA MIDEL
przedsiębiorca i inwestor z ponad 20-letnim doświadczeniem

Kluczowym czynnikiem utrzymującym wysoki popyt jest postępujące bogacenie się społeczeństwa. Coraz więcej osób traktuje inwestycję w nieruchomości nie tylko jako podstawowe zabezpieczenie mieszkaniowe, ale także jako element stylu życia i długoterminowe zabezpieczenie finansowe.

Inwestycja i styl życia

Widzimy wyraźną tendencję wzrostową na rynku nieruchomości pomimo różnych zahamowań, takich jak wysokie stopy procentowe, które przekładają się na drogie kredyty. Popyt na nieruchomości pozostaje duży, co wynika z faktu, że społeczeństwo wyraźnie się bogaci. Coraz częściej spotykamy się z modelem, w którym oprócz mieszkania w mieście, wiele osób kupuje dodatkową nieruchomość – dom czy apartament w atrakcyjnych lokalizacjach, jak nad morzem czy w górach. To nie tylko element stylu życia, ale także doskonała inwestycja, zarówno długoterminowa, jak i jako natychmiastowe źródło dochodu, ponieważ takie nieruchomości łatwo wynajmować.

Wzrost zainteresowania zakupem nieruchomości rekreacyjnych nie tylko wśród Polaków

Nie tylko Polacy są aktywnymi graczami na naszym rynku. Nieruchomości pod Tatrami cieszą się ogromnym zainteresowaniem inwestorów z Omanu czy Dubaju, którzy ustawiają się w kolejce po najbardziej atrakcyjne lokalizacje. Rynek wynajmu, zarówno krótkoterminowego, jak i długoterminowego, również wykazuje pozytywne perspektywy dla inwestorów. Rosnące ceny wynajmu świadczą o tym, że klienci są gotowi płacić wyższe stawki za wysoką jakość, a inwestorzy mogą liczyć na atrakcyjne stopy zwrotu. Jeśli chodzi o rynek najmu, obserwuję ważną tendencję – ceny wynajmu będą rosły, ponieważ klienci są gotowi płacić więcej za wysoką jakość i obserwując ten segment rynku z bliska, widzę kolejne cenowe rekordy. To doskonała wiadomość dla inwestorów, którzy już dziś mogą liczyć na stopę zwrotu rzędu 7-10, a nawet 12 proc. przy najmie krótkoterminowym. ■